

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

二零一二年度業績公佈

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

合併綜合收益表

截至2012年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2012	2011
持續經營部分			
收入	4	3,343,016	5,871,403
銷售成本	5	(2,442,884)	(4,463,648)
毛利		900,132	1,407,755
其它收入－淨額		271,675	217,526
銷售及分銷成本	5	(79,238)	(81,199)
管理費用	5	(236,120)	(218,425)
營運利潤		856,449	1,325,657
財務收入		35,779	116,796
財務成本		(298,677)	(473,233)
財務成本－淨額		(262,898)	(356,437)
應佔聯營企業之損益		7,084	6,845
持續經營業務除所得稅前利潤		600,635	976,065
所得稅	6	(188,231)	(314,123)
持續經營業務本年淨利潤		412,404	661,942

終止經營業務			
終止經營業務本年淨虧損		(104,634)	(242,943)
本年淨利潤		<u>307,770</u>	<u>418,999</u>
其它綜合收益			
報表折算差額		(35,184)	587,590
本年度其它綜合收益，扣除税金		(35,184)	587,590
本年度綜合收益		<u>272,586</u>	<u>1,006,589</u>
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		367,307	496,707
非控股股東權益		(59,537)	(77,708)
		<u>307,770</u>	<u>418,999</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		349,018	955,351
非控股股東權益		(76,432)	51,238
		<u>272,586</u>	<u>1,006,589</u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	7		
基本			
— 以淨利潤計量		<u>6.85 港仙</u>	<u>11.41 港仙</u>
— 以持續經營業務淨利潤計量		<u>8.07 港仙</u>	<u>14.33 港仙</u>
攤薄			
— 以淨利潤計量		<u>6.85 港仙</u>	<u>11.41 港仙</u>
— 以持續經營業務淨利潤計量		<u>8.07 港仙</u>	<u>14.33 港仙</u>

已派發及擬派發股息在附註8中詳細披露。

合併財務狀況表

2012年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2012	2011	2012	2011
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		814,927	3,000,131	1,472	2,147
已完工投資物業		4,792,658	6,604,711	—	—
在建投資物業		—	123,350	—	—
預付土地租賃款		141,391	507,906	—	—
商譽		648,399	648,558	—	—
於子公司之投資		—	—	4,971,393	5,403,327
應收子公司款項		—	—	1,337,422	2,788,543
於合營企業之投資		—	48,241	—	—
於聯營企業之投資		76,533	77,372	—	—
衍生金融資產		74,608	54,027	—	—
遞延所得稅資產		533,616	604,208	—	—
長期應收款項	9	—	86,225	—	—
長期預付款項		192,000	821,086	—	—
其它非流動資產		—	58,561	—	—
		7,274,132	12,634,376	6,310,287	8,194,017
流動資產					
預付土地租賃款		11,260,559	12,418,981	—	—
以供出售之持有或開發中物業		6,932,167	8,095,259	—	—
以供出售之開發中土地		—	6,366,044	—	—
存貨		11,487	18,234	—	—
應收子公司股利		—	—	2,295,550	929,938
預付款項及其它流動資產		175,462	372,213	4,355	3,293
其它應收款		1,409,084	945,266	—	—
應收賬款	9	31,121	102,252	—	—
預付所得稅款項		229,074	181,805	—	—
現金及銀行存款		2,032,007	2,521,487	20,724	69,320
		22,080,961	31,021,541	2,320,629	1,002,551
資產總計		29,355,093	43,655,917	8,630,916	9,196,568

	本集團		本公司	
	2012	2011	2012	2011
權益和負債				
權益				
已發行股本及股本溢價	6,000,738	5,791,714	6,000,738	5,791,714
其它儲備	1,695,316	1,689,923	1,209,151	1,227,993
留存溢利／(累計虧損)	1,361,940	3,006,887	6,861	(42,545)
歸屬於母公司股東權益合計	9,057,994	10,488,524	7,216,750	6,977,162
非控股股東權益	704,340	2,485,979	—	—
權益總計	9,762,334	12,974,503	7,216,750	6,977,162
負債				
非流動負債				
計息銀行及其它借款	6,670,834	10,200,708	188,475	—
可換股債券－主債務部分	7,183	—	7,183	—
有擔保優先票據	—	559,646	—	559,646
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	—	643,746	—	—
遞延所得稅負債	1,900,302	2,241,957	—	—
	8,578,319	13,646,057	195,658	559,646

	附註	本集團		本公司	
		2012	2011	2012	2011
流動負債					
計息銀行及其它借款		4,403,928	3,763,889	649,960	1,124,880
可換股債券－主債務部分		–	515,814	–	515,814
預售開發中物業之預收賬款		1,495,886	2,565,079	–	–
應付賬款	10	2,064,672	5,259,024	–	–
其它應付款項及應計項目		871,367	2,001,353	7,009	19,066
當期所得稅負債		1,617,048	2,216,346	–	–
有擔保優先票據		561,539	–	561,539	–
土地開發所產生之遞延收入		–	713,852	–	–
		11,014,440	17,035,357	1,218,508	1,659,760
負債總計		19,592,759	30,681,414	1,414,166	2,219,406
負債及權益總計		29,355,093	43,655,917	8,630,916	9,196,568
淨流動資產／(負債)		11,066,521	13,986,184	1,102,121	(657,209)
資產總額減流動負債		18,340,653	26,620,560	7,412,408	7,536,808

合併現金流量表

截至2012年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2012	2011
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	11	(1,108,032)	(1,907,041)
已付利息		(1,052,068)	(924,124)
已付所得稅		(278,641)	(611,065)
		<hr/>	<hr/>
經營活動之現金淨流出		(2,438,741)	(3,442,230)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(158,924)	(792,893)
處置物業、機器及設備		2,038	4,957
支付投資物業之款項		(13,729)	(96,158)
收購子公司，扣除購入之現金		(24,040)	(8,819)
於合營企業之投資		(23,965)	(48,315)
於聯營企業之投資		–	(2,748)
處置子公司		31,947	22,546
定期存款(原期限大於3個月)之減少		2,468	268,567
收取聯營企業之股利		7,642	16,071
收取利息		32,552	51,249
		<hr/>	<hr/>
投資活動之現金淨流出		(144,011)	(585,543)
融資活動之現金流量			
發行可換股債券所得款項		–	546,531
配售新股所得款項		209,024	–
中國新城鎮配售新股所得款項		202,463	–
贖回可換股債券4之對價		(540,617)	–
發行新股所得款項		–	567,000
新股發行之費用		–	(4,513)
子公司現有股份上市產生的開支付款		–	(5,015)
子公司管理層行使以權益結算之認股權所得款項		–	2
收購非控股股東權益及相關衍生金融資產		–	(802,213)
收購非控股股東權益之預付款項		–	(192,000)
抵押銀行存款之減少/(增加)		141,360	(15,402)
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款減少		9,324	3,962

	2012	2011
取得短期借款	492,046	329,345
歸還短期借款	(403,256)	(129,745)
取得長期借款	5,358,222	3,394,976
歸還長期借款	(2,738,640)	(2,268,245)
收取非控股股東對子公司注資之款項	2,458	25,982
因股利分配處置中國新城鎮減少之款項	(250,669)	-
派發現金股利予子公司之非控股股東	-	(28,843)
派發現金股利予本公司股東	-	(61,523)
	<hr/>	<hr/>
融資活動之現金淨流入	2,481,715	1,360,299
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之減少淨額	(101,037)	(2,667,474)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物，年初餘額	1,355,995	3,887,304
	<hr/>	<hr/>
匯率變動對現金及現金等價物之影響	(1,954)	136,165
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物，年末餘額	<u>1,253,004</u>	<u>1,355,995</u>

合併股東權益變動表

截至2012年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計								合計	非控股 股東權益	權益合計
	已發行股本 及股本溢價	資產 重估儲備	購股權儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其它儲備	可換股債券中 包含認股權	留存溢利			
於2012年1月1日	5,791,714	1,211*	248*	291,131*	1,478,517*	(260,545)*	179,361*	3,006,887	10,488,524	2,485,979	12,974,503
本年綜合收益	-	-	-	-	(18,289)	-	-	367,307	349,018	(76,432)	272,586
處置子公司之盈餘儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉至留存溢利	-	-	-	(2,001)	-	-	-	2,001	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	31,006	-	-	-	(31,006)	-	-	-
發行新股	209,024	-	-	-	-	-	-	-	209,024	-	209,024
應佔中國新城鎮管理層以 權益結算之購股權變動	-	-	-	-	-	1,665	-	-	1,665	893	2,558
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,646)	(24,646)
於中國新城鎮之股權投資減少	-	-	-	-	-	(168,559)	-	-	(168,559)	371,022	202,463
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,458	2,458
分攤至可換股債券4權益 部分之贖回成本	-	-	-	-	-	-	(7,170)	-	(7,170)	-	(7,170)
因可換股債券4部分贖回之轉換	-	-	-	-	-	169,381	(169,381)	-	-	-	-
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,584)	(27,584)
因購股權計劃結束之轉換	-	-	(248)	-	-	248	-	-	-	-	-
母公司贈予	-	-	-	-	-	168,741	-	-	168,741	-	168,741
因股利分配處置中國新城鎮之減少	-	-	-	-	-	-	-	(1,983,249)	(1,983,249)	(2,027,350)	(4,010,599)
於2012年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>-</u>	<u>320,136*</u>	<u>1,460,228*</u>	<u>(89,069)*</u>	<u>2,810*</u>	<u>1,361,940</u>	<u>9,057,994</u>	<u>704,340</u>	<u>9,762,334</u>

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價	資產		盈餘儲備	匯兌儲備	可換股債券中		留存溢利	合計	非控股 股東權益	權益合計
		重估儲備	購股權儲備			其它儲備	包含認股權				
於2011年1月1日	4,736,489	2,268	248	259,266	1,019,873	(318,523)	179,361	2,665,801	8,544,783	2,782,378	11,327,161
本年綜合收益	-	-	-	-	458,644	-	-	496,707	955,351	51,238	1,006,589
出售物業已實現重估儲備	-	(1,057)	-	-	-	-	-	1,057	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	31,865	-	-	-	(31,865)	-	-	-
發行新股	562,487	-	-	-	-	-	-	-	562,487	-	562,487
應佔子公司管理層以權益 結算之購股權變動	-	-	-	-	-	4,323	-	-	4,323	2,017	6,340
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,982	25,982
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	-	43,409	-	-	43,409	(346,793)	(303,384)
控股股東因認購可換股債券 (「可換股債券5」)注資 之公允價值	-	-	-	-	-	10,246	-	-	10,246	-	10,246
可換股債券轉股(「可換股債券5」)	429,448	-	-	-	-	-	-	-	429,448	-	429,448
分派2010年終股利	63,290	-	-	-	-	-	-	(124,813)	(61,523)	-	(61,523)
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,843)	(28,843)
於2011年12月31日	<u>5,791,714</u>	<u>1,211*</u>	<u>248*</u>	<u>291,131*</u>	<u>1,478,517*</u>	<u>(260,545)*</u>	<u>179,361*</u>	<u>3,006,887</u>	<u>10,488,524</u>	<u>2,485,979</u>	<u>12,974,503</u>

* 於2012年12月31日，合併財務報表中其它儲備合計港幣1,695,316千元(2011年：港幣1,689,923千元)。

財務信息附註

2012年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除已完工投資物業、在建投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2 會計政策及披露的變化

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。除此之外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致。

香港財務報告準則第1號的修訂

對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則

—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂

香港財務報告準則第7號的修訂

香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂

香港財務報告準則第12號的修訂

香港財務報告準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表

香港財務報告準則第11號

合營安排

香港財務報告準則第12號

披露於其他公司之權益

香港財務報告準則第10、11、12號的修訂

香港財務報告準則第10、11、12號—過渡指引之修訂

香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號(2011年)的修訂

香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號(2011年)
—投資主體之修訂

香港會計準則第27號(2011年)

單體財務報表

香港會計準則第28號(2011年)

於聯營企業及合營企業之投資

上述新制訂和經修訂準則之採用無重大影響。

除了提前採用香港財務報告準則第10、11、12號及香港會計準則第27號(2011年)、28號(2011年)外，本集團也採用了其他準則相應的修訂。該相應的修訂對本集團會計政策無重大影響。

除了香港財務報告準則第10、11、12號及香港會計準則第27號(2011年)、28號(2011年)外，本集團未提前採用其他已頒布但尚未生效的準則、解釋或者修訂。

3. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其它業務分部大致包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以持續經營業務產生之稅前營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

本公司於2012年將持有之全部中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」，本公司之前子公司，同時在香港證券交易所及新加坡證券交易所有限公司主板上市)之股份，作為特別股利分派(「分派」)給本公司之股東(包括其母公司，上置投資控股有限公司)。分派完成後，自2012年10月3日起本集團不再持有中國新城鎮之任何股份，據此，中國新城鎮及其子公司(統稱為「中國新城鎮集團」)不再作為本公司之子公司。由於該分派，中國新城鎮集團之業務被視為終止經營業務。因此，中國新城鎮集團於2012年及2011年之業務並不包含在下述之經營分部報告中。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易參照與第三方進行交易的價格進行。

業務分部分析如下：

	2012				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	合計
分部收入					
對外銷售	2,881,251	146,735	183,749	131,281	3,343,016
分部間銷售	—	—	—	297,122	297,122
	<u>2,881,251</u>	<u>146,735</u>	<u>183,749</u>	<u>428,403</u>	<u>3,640,138</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(297,122)
持續經營業務之收入					<u>3,343,016</u>
分部利潤／(損失)	<u>624,916</u>	<u>28,479</u>	<u>(50,371)</u>	<u>253,425</u>	<u>856,449</u>
財務收入					35,779
財務成本					(298,677)
財務成本淨額					(262,898)
應佔聯營企業之損益					7,084
持續經營業務之除所得稅前利潤					<u>600,635</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>22,879,535</u>	<u>4,877,674</u>	<u>897,402</u>	<u>623,949</u>	<u>29,278,560</u>
於聯營企業之投資					76,533
總資產					<u>29,355,093</u>
分部負債	<u>14,932,864</u>	<u>2,106,378</u>	<u>452,432</u>	<u>2,101,085</u>	<u>19,592,759</u>
總負債	<u>14,932,864</u>	<u>2,106,378</u>	<u>452,432</u>	<u>2,101,085</u>	<u>19,592,759</u>
其它分部信息：					
折舊及攤銷	12,547	327	92,045	1,711	106,630
資本性支出*	761	4,968	38,681	480	44,890
衍生金融工具公允價值溢利	—	—	—	20,524	20,524
投資物業公允價值損失	—	40,715	—	—	40,715
其他應收款減值損失	—	—	—	910	910

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣40,114千元)，投資物業的增加(港幣4,776千元)。

	2011				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	合計
分部收入					
對外銷售	5,416,990	153,707	192,897	107,809	5,871,403
分部間銷售	—	—	—	427,012	427,012
	<u>5,416,990</u>	<u>153,707</u>	<u>192,897</u>	<u>534,821</u>	6,298,415
<i>調整：</i>					
分部間銷售抵銷					<u>(427,012)</u>
持續經營業務之收入					<u>5,871,403</u>
分部利潤／(損失)	<u>1,112,633</u>	<u>240,984</u>	<u>(83,094)</u>	<u>55,134</u>	1,325,657
財務收入					116,796
財務成本					<u>(473,233)</u>
財務成本淨額					<u>(356,437)</u>
應佔聯營企業之損益					<u>6,845</u>
持續經營業務之除所得稅前利潤					<u>976,065</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>22,695,541</u>	<u>5,907,458</u>	<u>1,182,445</u>	<u>533,201</u>	30,318,645
於聯營企業之投資					<u>77,125</u>
分部資產					30,395,770
<i>調整：</i>					
終止經營業務的資產					<u>13,260,147</u>
總資產					<u>43,655,917</u>
分部負債	<u>15,865,506</u>	<u>2,890,285</u>	<u>36,004</u>	<u>2,534,942</u>	21,326,737
<i>調整：</i>					
終止經營業務的負債					<u>9,354,677</u>
總負債					<u>30,681,414</u>
其它分部信息：					
折舊及攤銷	10,208	266	120,057	1,751	132,282
資本性支出*	5,021	16,622	1,055	1,921	24,619
衍生金融工具公允價值損失	—	—	—	105,765	105,765
投資物業公允價值損失	—	169,898	—	—	169,898
商譽減值	55,562	—	—	—	55,562
其他應收款減值損失	—	—	—	1,705	1,705

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣8,558千元)，投資物業的增加(港幣16,061千元)。

地區信息

(a) 本集團從外部客戶獲取的所有收入均來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

2012年12月31日，本集團99%以上(2011年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

主要客戶信息

本集團持續經營業務收入來源的客戶分布廣泛。於2012年度及2011年度，本集團持續經營業務從單獨的客戶或已知在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

4. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

持續經營業務之收入分析如下：

	2012	2011
物業銷售收入	3,048,113	5,731,745
酒店經營收入	194,748	204,507
物業出租收入	143,221	150,867
物業管理收入	144,110	131,641
建造智能化網絡設施收入	2,331	4,250
其他收入	17,834	5,832
	<u>3,550,357</u>	<u>6,228,842</u>
減：營業稅金及附加	(207,341)	(357,439)
總收入	<u><u>3,343,016</u></u>	<u><u>5,871,403</u></u>

營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

持續經營業務之費用性質分析如下：

	2012	2011
已銷物業成本(不含折舊)	2,354,544	4,344,667
物業、機器及設備折舊	100,837	124,598
僱員福利開支(包含董事及高管薪酬)		
— 工資及薪酬	86,699	91,639
— 其他社會福利費	22,218	22,928
	<u>108,917</u>	<u>114,567</u>
物業經營租賃費用	7,368	6,091
本公司之核數師酬金	5,752	5,049
物業銷售佣金	14,664	8,392
廣告成本	47,257	43,583
各項稅金	41,644	43,812
差旅費	10,777	14,118
辦公費	7,104	5,353
展覽費	3,129	6,464
水電費	5,007	4,754
業務招待費	7,997	8,789
可換股債券5之發行費用	—	3,469
其他費用	43,245	29,566
	<u>2,758,242</u>	<u>4,763,272</u>

6. 所得稅

持續經營業務之所得稅分析如下：

	2012	2011
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	331,840	447,988
— 中國大陸土地增值稅(c)	(59,433)	(47,372)
	<u>272,407</u>	<u>400,616</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(119,477)	(183,195)
— 中國大陸土地增值稅	59,957	64,723
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(24,656)	31,979
	<u>(84,176)</u>	<u>(86,493)</u>
本年稅項支出	<u>188,231</u>	<u>314,123</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預徵所得稅。於2012年12月31日，預付所得稅餘額為6,100萬港元(2011年：2,700萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預徵土地增值稅，通常為預收款之1%-5%(2011年：1.5%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2012年12月31日，預付土地增值稅約1.68億港元(2011年：約1.55億港元)。

本集團某已完工之房地產開發項目於本年度進行了土地增值稅清算，根據清算結果，以前年度計提的金額為0.99億元人民幣(約1.21億港元)之土地增值稅不再需要支付，並於2012年度計入當期利潤(2011：1.90億元人民幣(約2.29億港元))。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅【2008】1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數5,364,434千股(2011：4,354,048千股)為基礎，且已調整股票股利的影響。

在於2012年度及2011年度，攤薄每股收益的計算均不考慮本公司之可換股債券及中國新城鎮之管理層購股權，因為它們不具有稀釋性。因此，於2012年度及2011年度攤薄每股收益與基本每股收益一致。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2012	2011
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的歸屬於本公司普通股股東的利潤／(損失)		
來自持續經營業務	432,907	623,916
來自終止經營業務	(65,600)	(127,209)
	<u>367,307</u>	<u>496,707</u>
		股票數量
股數	2012 (千股)	2011 (千股)
用以計算本年基本及攤薄每股收益之已發行普通股之加權平均數	<u>5,364,434</u>	<u>4,354,048</u>
	<u>5,364,434</u>	<u>4,354,048</u>

於報告日至財務信息完成日之間無其他涉及普通股或潛在普通股之交易。

8. 已派發及擬派發股息

於2012年度，本公司無擬派發股息(2011：無擬派發股息)。

根據2012年9月21日特別股東大會之決議，本公司按比例向股東以分派本公司持有之中國新城鎮2,658,781,817股股份之形式分派特別股息。據此，持有本公司5,664,713,722份股份之股東有權收取股息，基於股利分派之股票登記於2012年10月3日完成。

9. 應收賬款

本集團

	2012	2011
應收賬款	41,738	112,872
減：壞賬準備	<u>(10,617)</u>	<u>(10,620)</u>
	31,121	102,252
長期應收賬款	<u>—</u>	<u>86,225</u>
	<u>31,121</u>	<u>188,477</u>

	2012	2011
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	—	72,390
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	—	4,461
酒店運營產生之應收賬款	6,752	3,244
物業租賃產生之應收賬款	558	152
物業出售產生之應收賬款	23,695	20,150
其他	10,733	12,475
減：壞賬準備	<u>(10,617)</u>	<u>(10,620)</u>
	31,121	102,252

長期應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	—	86,119
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	<u>—</u>	<u>106</u>
	<u>—</u>	<u>86,225</u>
	<u>31,121</u>	<u>188,477</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2012	2011
6個月以內	23,061	22,814
6個月到1年	1,621	9,236
1年至2年	7,510	54,096
2年以上	<u>9,546</u>	<u>112,951</u>
	<u>41,738</u>	<u>199,097</u>

本集團的物業出售，酒店運營，以及中國新城鎮集團的高爾夫經營（除高爾夫俱樂部會員經營）業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用除銷制。本集團的信用期如下：

- 中國新城鎮集團的高爾夫俱樂部會員：採用分期收款方式，信用期在2年到3年之間
- 中國新城鎮集團的土地開發：表示中國新城鎮從政府公開出讓土地所收取的款項中享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以收回，無明確指定信貸條款。然而，中國新城鎮集團的部分款項（例如公共配套費）需要經過1年以上的時間才能收回
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回

將中國新城鎮之股份作為特別股息派發完成後，於2012年12月31日，本集團之應收賬款中無中國新城鎮之應收賬款。

中國新城鎮集團出售土地從當地政府收取的應收賬款外，本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2012	2011
既未逾期也未減值	28,037	177,214
已到期未減值		
30天以內	159	4,652
30天到60天	1,057	1,115
120天以上	1,868	5,496
	<u>31,121</u>	<u>188,477</u>

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其它信用增級。

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2012	2011
年初	10,620	10,118
匯兌折算差額	(3)	502
	<u>10,617</u>	<u>10,620</u>

於2012年度及2011年度均未發生應收賬款核銷。

10. 應付賬款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2012	2011
1年以內	1,623,171	4,273,196
1年至2年	109,111	643,046
2年以上	332,390	342,782
	<u>2,064,672</u>	<u>5,259,024</u>

應付賬款主要系物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

11. 合併現金流量表

(a) 除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2012	2011
除所得稅前利潤／(損失)：		
來自持續經營業務	600,635	976,065
來自終止經營業務	(97,182)	(237,862)
調整：		
物業、機器及設備折舊	144,170	190,682
其他應收款壞賬準備	910	268,145
物業、機器及設備處置(溢利)／損失淨額	(198)	23
應佔聯營企業之溢利	(7,084)	(6,845)
應佔合營企業之(溢利)／損失	(293)	1,076
衍生金融工具公允價值溢利	(20,524)	(105,765)
已完工投資物業公允價值溢利	(35,723)	(140,780)
在建投資物業公允價值損失	—	11,190
處置子公司之溢利	(273,428)	(309)
贖回可換股債券4之溢利	(7,170)	—
商譽減值損失	—	55,562
可換股債券5之發行費用	—	3,469
管理層股票期權費用	2,558	6,340
財務收入	(41,046)	(148,028)
財務成本	360,566	531,994
	<u>626,191</u>	<u>1,404,957</u>
限制性銀行存款(增加)／減少	(1,029)	93,043
其他非流動資產減少	—	1,004
預付土地租賃款增加	(181,583)	(1,439,377)
以供出售之持有或開發中物業減少／(增加)	335,194	(834,243)
存貨減少	237	12,730

	2012	2011
預付款項及其它流動資產減少	139,843	326,171
其它應收款(增加)/減少	(319,398)	23,414
應收賬款(增加)/減少	(64,569)	553,129
應付帳款(減少)/增加	(617,463)	1,669,440
其它應付款項及預提項目(減少)/增加	(210,437)	353,982
待售土地開發增加	(101,618)	(1,527,757)
遞延收入減少	(2,841)	(382,888)
預售開發中物業之預收款項減少	(710,559)	(2,160,646)
	<hr/>	<hr/>
用於經營活動的現金	(1,108,032)	(1,907,041)

(b) 於2012年12月31日止之年度，除因股利分配處置中國新城鎮外，無其他重大非現金交易。

業績及股息

本集團二零一二年度持續經營部分之收益淨額約為33.43億港元(二零一一年：58.71億港元)，比二零一一年下降43%。股東應佔溢利約為3.67億港元，比二零一一年的約4.97億港元下降26%。

本公司2012年無擬派發股息(二零一一年：無)。

流動現金及資金來源

於二零一二年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為20.32億港元(二零一一年：25.21億港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為110.67億港元(二零一一年：139.86億港元)，比去年下降21%。流動比率輕微地上升至2.00倍(二零一一年：1.82倍)的水平。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率下降至2.16倍(二零一一年：2.93倍)。於年度終了日，本集團之資本與負債比率維持於約50%(二零一一年：49%)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣約20.32億元)佔總股本(權益總計加淨借款)為計算基準。

業務回顧

本集團二零一二年在售物業主要有上海的綠洲中環中心、香島原墅，浙江嘉興的湘府，海南海口的外灘中心，江蘇無錫的江南華府和遼寧沈陽的綠洲雅賓利花園、悠山美地等項目。二零一二年一至十二月，本集團共完成合同金額約為21.47億港元，合同銷售樓面面積約14.40萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲中環中心	528,033	17,654
上海香島原墅	488,230	20,514
嘉興湘府	393,511	25,647
瀋陽綠洲雅賓利花園	236,054	24,281
瀋陽綠洲悠山美地	202,799	40,571
海口外灘中心	199,928	10,861
無錫江南華府	25,444	1,434
其他項目	73,468	2,997
合計	<u>2,147,467</u>	<u>143,959</u>

本集團二零一二年度錄得之營業額淨額約為33.43億港元(二零一一年：58.71億港元)。二零一二年度之毛利，約為9.0億港元(二零一一年：14.08億港元)。二零一二年度之毛利率約為27%(二零一一年：24%)。

營業額淨額之分布：

營業額	2012 (千港元)	2011 (千港元)
物業銷售收入	3,048,113	5,731,745
酒店經營收入	194,748	204,507
物業出租收入	143,221	150,867
物業管理收入	144,110	131,641
建造智能化網絡設施收入	2,331	4,250
其他收入	17,834	5,832
減：營業稅金及附加費用	<u>(207,341)</u>	<u>(357,439)</u>
總收入	<u>3,343,016</u>	<u>5,871,403</u>

附註：以上數據不含中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)及其子公司。

開發項目

集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園、綠洲中環中心、百潤項目；遼寧瀋陽的雅賓利花園、綠洲悠山美地；江蘇無錫的江南華府；海南海口的外灘中心以及浙江嘉興的香島莊園、碧水瀾灣。

商業地產項目

集團主要的商業地產項目有4個，其中3個在上海，1個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對集團的收入將帶來愈益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海黃浦區	309間房
綠洲中環中心	上海普陀區	約89,000平方米
上海碩誠地下超市	上海市閘北區	約24,000平方比
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約240,000平方米

開發地塊動遷工作

上海綠州雅賓利花園

上海綠州雅賓利花園一二期項目成功熱銷，後續動遷工作正在推進過程中。截止二零一二年十二月底，已動遷安置居民6184戶，完成居民動遷比例為98%，單位動遷已全部完畢。其中三期居民動遷完成比例達99.65%，為三期開工建設創造了有利條件。

百潤項目

百潤項目截止二零一二年十二月底，已動遷安置居民316戶、已動遷單位9戶、已動遷個體戶11戶，完成應動遷總數的比例約為84%，為二期工程建設創造了有利條件。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截止二零一二年十二月底，已動遷安置居民1345戶（面積86278平米），已動遷單位13戶（面積3062平米），完成應動遷總數的比例約為80%，為二期工程建設創造了有利條件。

工程建設

本集團及下屬各項目公司根據二零一二年年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各項目開發建設工程。結合各個公司的實際情況，在設計、工程建設等關鍵環節，嚴格事前計劃、事中控制，做到施工前目標明確，質量標準明確。質量管理、技術方案先行，嚴格質量管理程序，圍繞安全、質量、進度三條主線，以高效、精幹、務實的態度展開工作。以有效保障工程質量目標、進度目標、安全目標、投資目標的實現。

香島原墅

香島原墅 A 標段於二零一二年五月和八月通過驗收順利交房，按期完成了全裝修 468 套近 6 萬平米的交房工作。

綠洲中環中心

綠洲中環中心六號辦公樓於二零一二年五月結構封頂，六月結構驗收完成，截止十二月末完成工程總量 80%，預計將在二零一三年五月竣工驗收。

嘉興湘府項目

嘉興項目五號地塊香島莊園項目安裝工程基本完成，截止二零一二年十二月，正進行道路基礎澆築及綠化景觀工程實施；一號地塊碧水瀾灣安裝工程基本完成，截止二零一二年十二月，外立面工程基本完成。兩個項目預計在二零一三年十二月交房。

無錫江南華府

無錫江南華府項目共 170 套房，其中 91 套房於二零一二年六月竣工，餘 79 套房目前正進入裝修施工階段。

瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊 502 套房，其中 200 套房已進入內外初裝飾施工階段，截止二零一二年十二月完成工程總量 85%；餘 302 套房大部分完成主體結構封頂，預計將在二零一四年九月交房。

海口外灘中心

海口外灘中心一期一號樓精裝修工程已完畢，於二零一二年六月順利交房；一期威斯汀酒店二零一二年七月完成結構封頂，幕牆工程在二零一三年一月完成，裝修已入場，預計在二零一三年五月將交付使用。二期設計方案正在制定中，目前場地已完成平整，計劃將在二零一三年四月動工。

主要資本市場及融資活動

二零一二年四月三十日，本集團發布公告，按於記錄日期的合格股東每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以每股0.30元港股供股，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股於二零一二年六月十二日完成，共融資2.12億港元。

二零一二年三月，海口世紀海港城置業有限公司與中國銀行股份有限公司海口海甸支行簽訂貸款協議，成功獲得4.3億元人民幣的貸款額度。

二零一二年五月，瀋陽華銳世紀資產管理有限公司與中國工商銀行股份有限公司瀋陽大東支行簽訂貸款協議，成功獲得10億元人民幣貸款，在原有基礎上貸款規模增加3億元人民幣。

二零一二年七月、十一月、十二月，本集團所屬瀋陽綠康置業有限公司、上海碩誠置業有限公司、遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司分別通過有關信託公司獲得共計約15億元人民幣的信託貸款，在很大程度上補充了房地產項目開發的資金。

主要收購及出售

二零一二年五月十八日，本集團之全資子公司金輝資源有限公司與Lotus Holding Company Limited簽訂買賣協議，金輝資源有限公司出售其全資附屬公司越永投資有限公司(全權擁有上海華府天地商舖)的全部股份。本次交易於二零一二年六月二十八日完成。

二零一二年十二月二十八日，本公司全資附屬公司一華通投資有限公司與李德娥簽訂買賣協議，華通投資以6.78億港元的代價收購李德娥所持有的高峰有限公司100%股份(高峰有限公司直接持有瀋陽華銳世紀資產管理有限公司40%股權)，交易將於短期內完成。交易完成後，瀋陽華銳世紀資產管理有限公司便成為本公司的全資附屬公司。

派發特殊股息

二零一二年八月三十一日，本公司發布公告向本公司股東按照各自持有本公司股權之比例以實物分派之形式分派特別股息（即本公司全資附屬公司一華通投資有限公司持有之中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」）之全部股份）。二零一二年九月二十一日獲特別股東大會同意通過，並於十月三日完成。完成分派後，本公司不再持有中國新城鎮之股份，亦不再從事一級開發業務。

集團榮譽

- 1、華府海景2012年獲得榮譽：第七屆「上海市優秀住宅」金獎，上海市節能省地型「四高」優秀小區，住房和城鄉建設部3A級住宅性能認定。
- 2、上海金午置業有限公司獲得上海市文明工地、上海市優質結構。
- 3、上置物業管理有限公司獲得上海名牌（服務類）稱號；上海市物業管理行業滿意度測評第三名。

業務展望

二零一二年，穩增長為國家宏觀經濟政策主基調。上半年，政府對調控政策進行了技術性校正，央行的貨幣政策有所放寬，降低存款準備金率和調低銀行存貸款基準利率，使市場流動性有所改善，但是總體上國家對房地產業的宏觀調控，沒有放鬆，特別是下半年以後，政府頻頻表態堅持房地產調控不動搖。在房地產調控政策維持從緊態勢之下，開發商採取以價換量的方式。從城市來看，一、二線城市跑贏全國的房地產市場有所穩定，三、四線城市表現仍較疲軟。鑒於當前一些城市房價上漲壓力較大和市場供求不平衡，二零一三年中央政府仍會繼續堅持房地產調控政策不放鬆，繼續實施差別化的信貸、稅收政策和限購措施。但十八大國家把積極穩妥地推進城鎮化作為擴大內需的最大潛力所在。房地產業與城鎮化緊密相連，加快城鎮化必需要求房地產保持平穩健康發展。因此，二零一三年的房地產市場仍會是平穩發展態勢。

根據國家統計局發佈的《二零一二年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一二年全年全國房地產

開發投資71,804億元，比上年增長16.2%。其中，住宅投資49,374億元，增長11.4%；辦公樓投資3,367億元，增長31.6%；商業營業用房投資9,312億元，增長25.4%。

二零一二年，上海市房地產開發投資2381.36億元，比上年增長9.7%，全年商品房銷售面積1898.46萬平方米，增長7.2%，其中商品住宅銷售面積1592.63萬平方米，增長8.1%。全年商品房銷售額2669.49億元，增長3.9%。其中商品住宅銷售額2208.96億元，增長11.5%。

二零一三年，審視經濟轉型、新型城鎮化進程、收入倍增計劃，加上中央經濟工作會議內容等，基本上可以判斷二零一三年整體的環境偏暖。在此背景下，集團新一輪五年發展戰略的實施不動搖，牢牢把握城鎮化發展是中國最大內需這一堅實基礎，牢牢把握集團的城鎮化進程是低碳經濟發展的重要理念。年度策略仍以去庫存現金為主，利潤為輔，不盲目追求擴張，積極採取有效措施，確保二零一三年經營目標達成。同時集團將積極、有序推進項目開發進程及商業地產的調整，爭取今年順利完成新增開工面積約50萬平方米，確保集團各項經營業務的持續發展，努力實現集團業績水平的不斷提升。

二零一三年，集團將認真研究新型城鎮化對房地產業發展的機遇與挑戰，深入瞭解分析房地產市場的需求與供給，認真研究市場佈局、業態選擇和融資等問題，選擇適合自身發展的城市投資，正確處理對投資一、二線城市和投資三、四線城市的關係，根據經濟形勢的發展適時調整戰略。發展思路：加速全國區域化發展前進行管理模式的調整，集團本部集中力量做好戰略管理、投融資管理、品牌管理。讓地區公司研發產、供、銷體系，自主經營、自主管理、自主發展。城市佈局或項目介入進行充分的研究分析，確保投資的科學理性。多元化融資策略為項目的快速開發提供保證。繼續低利潤、優服務的經營理念，堅持以房地產開發為核心業務，注重品牌建設，力爭集團持續、快速發展，成為現代化的企業集團。城市佈局：基本完成三大核心區域（長三角、東北地區、華南地區）和三個重要城市（上海、瀋陽、海口）的區域化戰略佈局。產品定位：以中高檔住宅為主調整為以中檔住宅為主，剛需自住型住宅及投資型商辦項目相結合的產品模式。集團目標：5年內營業收入及利潤總額在原有基礎上有較大的提升。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2012年7月23日，總面值為4.4億元人民幣(約5.41億港元)的可換股債券4因認賣出期權的行使被贖回。於2012年12月31日，發行在外可換股債券4之面值為人民幣700萬元。

除以上外，則本公司或其附屬公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

證券變動

二零一二年四月三十日，本集團發布公告，按於紀錄日期的合資格股東每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以每股0.30元港股供股，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股於二零一二年六月十二日完成，共融資2.12億港元。

結算日後事項

於二零一三年二月二十一日，本公司發布一份關於主要及關連交易：行使認購期權及收購沈陽華銳世紀資產管理有限公司之40%股權之通函。收購代價為港幣6.5億，以現金支付，部分收購代價將與於二零一一年支付的誠意金港幣1.92億抵扣。於該交易完成時，沈陽華銳世紀資產管理有限公司將成為本公司的全資附屬公司。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為2,470人(二零一一年：3,520人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.59億港元(二零一一年：1.7億港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

企業管治

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定，惟守則條文第A.6.7條及E.1.2條除外。守則A.6.7條訂明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。由於需要處理其他事務，董事會主席施建先生及獨立非執行董事兼薪酬委員會主席葉怡福先生並未能出席二零一二年度股東週年大會。

此外，由於葉怡福先生於二零一二年五月二十九日退任為獨立非執行董事，本公司暫時未能遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）(i) 上市規則第3.10(2)條所要求至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長；(ii) 上市規則第3.21條要求至少一名董事會之審核委員會成員如上市規則第3.10(2)條所規定具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，及由大多數獨立非執行董事組成審核委員會；及(iii) 上市規則第3.25條要求董事會之薪酬委員會由獨立非執行董事出任主席及由大多數獨立非執行董事組成薪酬委員會。本公司隨後於二零一二年七月十日委任陳尚偉先生為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員，因此，自該日本公司已遵守上市規則。

董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度業績。

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十七日設立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會人數不少於三名，而大部份之成員須為本公司之獨立非執行董事。提名委員會主席由董事會委任須為董事會主席或獨立非執行董事。提名委員會由經董事會委任的本公司董事組成。董事會已委任施建先生、袁普先生及卓福民先生為提名委員會成員，並委任施建先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議；及
- 決定提名董事之政策。

謝辭

我謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在已經過去的十分艱難而又充滿挑戰的一年間所給予的信任和支持，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，並取得不凡的業績和貢獻，表示由衷的謝意。

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)及香港交易及結算有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零一二年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
施建
主席

香港，二零一三年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生及陳尚偉先生。

* 僅供識別